



HÚSAR 1 Í ÁSAHREPPI

Deiliskipulag fyrir íbúðar- og útihús

21.01.2019





SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

7886-001-GRG-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/10

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Óðinn Örn Jóhannsson

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Gísli Gíslason

TITILL SKÝRSLU

Húsar 1 í Ásahreppi

VERKHEITI

Deiliskipulag fyrir íbúðar- og útihús

VERKKAUPI

Óðinn Örn Jóhannsson

HÖFUNDUR

Gísli Gíslason, Ingibjörg Sveinsdóttir

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	16.01.19	Gísli Gíslason	21.01.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	21.01.19

02



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ásahrepps þann _____

f.h. Ásahrepps

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	6
1.1	Skipulagsgögn	6
2	FORSENDUR	6
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2	Aðalskipulag Ásahrepps 2010-2022	7
2.3	Fornminjar	7
3	UMHVERFISÁHRIF	8
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
4.1	Byggingar	8
4.2	Vegir og bílastæði	8
4.3	Veitur	9
4.4	Sorp	9
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
5.1	Hönnun og upprættir	9
5.2	Mæliblöð	9
5.3	Regnvatn	9
5.4	Frágangur lóða og umgengni	9
6	HEIMILDIR	10

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Húsa 1 í Ásahreppi (landnr. 165337) tekur til byggingar íbúðarhúss, hesthúss, skemmu og gestahúsa. Landeigandi hyggst byggja jörðina upp og hafa þar fasta búsetu. Aðkoma að jörðinni er af Kálfholtssvegi nr. 288 og um núverandi aðkomuveg.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Fasteignamatinu. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Ásahrepps 2010-2022 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR

Jörðinni Húsum 1 hefur verið skipt upp í 3 hluta. Deiliskipulagið tekur til Húsa 1, landnr. 165337 sem er skv. skráningu fasteignaskrár 26,3 ha að stærð. Deiliskipulagið tekur til um 2 ha svæðis. Svæðið er algróið og hafa tré verið gróðursett til skjólmyndunar. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðina tún og akurlendi. Svæðið er tiltölulega flatt en syðsti hlutinn hallar til suðausturs. Á jörðinni er eitt frístundahús og á hinum tveimur hlutum Húsa eru einnig sitt hvort frístundahúsið.

Skipulagssvæðið nær yfir hluta af gamla bæjarhól jarðarinnar Húsa og þar er talsvert af fornminjum sbr. kafla 2.3.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða vitækara, gildi út frá sögu, náttúru- og menningu“.

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landsskipulagsstefnu. Byggt er upp á fornum bæjarhól og í góðum tengslum við þá uppbyggingu sem er til staðar. Þannig nýtast núverandi vegir og veitur. Fyrirhuguð er föst búseta á jörðinni og uppbygging tengd minniháttar búrekstri.

2.2 Aðalskipulag Ásahrepps 2010-2022

Í aðalskipulagi eru Húsar 1 skilgreindir sem landbúnaðarland en einnig sem frístundasvæði F4 og er gert ráð fyrir þeim þremur frístundahúsum sem eru á Húsa-jörðunum. Frístundasvæðið er táknað með hring og er því ekki um nákvæma afmörkun þess að ræða.

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarland:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Styrkja þarf stöðu landbúnaðar sem atvinnugreinar og leita leiða til uppbyggingar stoðgreina hans. Með því er stefnt að þróun hefðbundinna búgreina í sátt við umhverfi sitt.

Leitast skal við að staðsetja ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best sömu tengingar við þjóðvegi og veitur. Heimilt er að starfrækja ferðarþjónustu á landbúnaðarsvæðum og hafa sérhæfðar byggingar fyrir gistiheimili, smáhýsi og veitingarekstur svo fremi sem heildarstærð fari ekki yfir 1.500 m².

2.3 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í Ásahreppi. Skipulagssvæðið er skammt austan gamla bæjarhólsins á Húsum og innan þess eru 12 þekktar minjar (sjá töflu 1)¹. Þekktar minjar eru sýndar á uppdrætti. Óheimilt er að hrófla við minjunum án samráðs við Minjastofnun.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

TAFLA 1. Minjar á Húsum, skv. aðalskráningu fornminja.

NR MINJA	LÝSING
RA371:006	Tóft, útihús um 9x5 m að stærð. Hleðsluhæð er um 1 m að innanverðu en allt að 2 m að utanverðu.
RA371:007	Tóft, útihús um 14x13 m að utanmáli. Grjóthleðslur eru áberandi í veggjum, hleðsluhæð veggja er um 120 cm.
RA371:008	Tóft, útihús. Einn veggur er eftir af tóftinni, um 6 m langur og hleðsluhæð um 1 m.
RA371:009	Tóft, útihús a.m.k. 6x5 m að stærð. Hleðsluhæð um 90 cm og veggjaþykkt um 1 m.
RA371:010	Tóft, útihús um 11x6 m. Hleðsluhæð veggja er um 1,2 m að innanverðu og 1,8 m að utanverðu.
RA371:011	Tóft, útihús um 14x7 m að stærð og er öll mjög skýr. Hleðsluhæð veggja að innanverður er 2 m en að utanverðu um 90 cm.
RA371:019	Fjárhústún, örnefni, fjárhús. Tóftin er 13x5 m að stærð. Veggir eru um 90 cm á hæð að utanverðu en um 140 cm að innanverðu.
RA371:021	Garðlag, túngarður. Um 300 m langt garðlag sem víða er komið í sundur. Garðurinn er hæstur um 120 cm og víða er hann um 40 cm breiður.
RA371:023	Fjárhústún, tóft, fjárhús. Tóftin er 7x6 m. Hleðsluhæð veggja er um 120 cm og þykkt um 150 cm.
RA371:025	Þúst, heygardur. Þústin er 5x6 m að stærð. Gæti mögulega verið heytóft.
RA371:034	Þúst óþekkt. Tóftin er um 7x6 m, hleðsluhæð veggja er um 20 cm en veggjaþykkt um 150 cm. Hugsanlega hefur tóftin verið einhvers konar aðhald.
RA371:036	Tóft, útihús um 7x5 m að stærð. Hleðsluhæð veggja er um 1 m.

¹ (Sólveig Guðmundsdóttir Beck ritstjóri, o.fl. 2009).

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Húsa fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Byggð verður upp landbúnaðarstarfsemi og minniháttar ferðaþjónusta. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið. Hugsanleg neikvæð áhrif geta orðið á fornminjar og verða settir skilmálar til að forðast rask á þeim.

4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Nokkur fjöldi fornminja er á Húsum 1. Við mannvirkjagerð og lagningu vega og veitna skal forðast að raska þeim. Vegna staðsetningar bygginga innan byggingareita og gerð nýrra vega skal hafa samráð við Minjastofnun.

4.1 Byggingar

Á Húsum 1 er um 50 m² frístundahús sem gert er ráð fyrir að verði nýtt sem gestahús.

Á byggingareit B1 er heimilt að byggja allt að 200 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Heimilt er að vera með kjallara. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta aðalhæðar.

Á byggingareit B2 er heimilt að byggja allt að 6 gestahús sem hvert um sig getur verið allt að 30 m². Mænishæð getur verið allt að 4,5 m m.v. gólfkóta húsa.

Á byggingareit B3 er heimilt að byggja hesthús og skemmu. Hesthús getur verið allt að 200 m² og skemma allt að 600 m². Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta húsa.

Mænisstefna er frjáls.

4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að Húsum 1 er af Kálfholtsvegi nr. 288 og um núverandi aðkomuveg. Aðkoma að byggingareit B3 liggur um skarð í garðlagi (merkt sem RA371:021 á uppdrætti). Forðast skal að raska garðlaginu frekar en orðið er.

Kvöð er á Húsum 1 (landnr. 165337) um aðkomu að Húsum 1 (landnr. 165334) eins og hún er sýnd á uppdrætti, eða aðra sambærilega. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti.

4.3 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu, hitaveitu frá Veitum, vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra og ljósleiðarakerfi Ásahrepps.

Rotþró er við núverandi frístundahús. Gert er ráð fyrir nýrri rotþró við íbúðarhús og annarri við hesthús og skemmu. Leitast skal við að samnýta rotþrær eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

4.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem hreinlegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan hennar né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

6 HEIMILDIR

Sólveig Guðmundsdóttir Beck ritstjóri, Ágústa Edwald, Jóhann Gunnarson Robin, Lísa Rut Björnssdóttir, Sólveig Guðmundsdóttir Beck, Stefán Ólafsson. 2009. „Aðalskráning í Ásahreppi í Rangárvallasýslu 2006-2008. I. bindi“. FS417-06051. Fornleifastofnun Íslands.